Datum

7 december 2021

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West'

Aantal bijlagen

6 – BP facetplan
(Overige 6 bijlagen ter info – BP Heesch West)

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' met IMRO-code NL.IMRO.0828.BPgldsplnheeschwst-VG01 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' gewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0828.BPgldsplnheeschwst-VG01;
2. De zienswijzen van reclamanten tegen het 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' deels gegrond, deels ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heesch West en bestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Er is in de regio een grote behoefte aan het nieuwe bedrijventerrein Heesch West van maximaal 80 hectare. Dit terrein kan ruimte bieden aan zowel regionale verplaatsers, als logistiek en innovatieve concepten.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan, Heesch West, ligt volledig op grondgebied van de gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze en wordt dan ook door die gemeenten vastgesteld.[1] Hierbij wordt ook een bijbehorend bestemmingsplan die specifiek op industriegeluid ziet, vastgesteld: 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' (facetplan geluid). Het facetplan geluid valt voor een klein gedeelte over het grondgebied van de gemeente Oss.

Heesch West ontwikkelen we tot een regionaal bedrijventerrein dat ruimte biedt aan in totaal maximaal 80 ha netto uitgeefbare kavels: 50 ha netto uitgeefbare kavels in de 1e fase en 30 ha netto uitgeefbare kavels in de 2e fase door vraaggericht te ontwikkelen. Een belangrijk accent ligt hierbij op het aanbieden van grootschalige kavels. Met kavelgroottes vanaf 5.000 m2 en een afwegingskader gronduitgifte waarin de regionale impact zwaar weegt, wordt concreet gefocust op lokale en regionale bedrijven. Door de schaarste in het regionale locatieaanbod en de grote, in belangrijke mate directe regionale vraag van ondernemers, heeft de ontwikkeling van Heesch West, meer nog dan voorheen, grote urgentie.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met dit voorstel kunnen we de ontwikkeling van het nieuwe regionale bedrijventerrein Heesch West mogelijk maken.

De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Heesch West zal in belangrijke mate bijdragen aan de economische ontwikkeling van de regio. Het voorziet in een steeds urgenter wordende vraag aan (zeer) grootschalige kavels. Daarbij is ruimte gevraagd voor grootschalige logistieke bedrijven, regionale bedrijven in de bouw & infra, agro & food, logistiek en industrie, maar ook voor innovatieve bouw, wetenschap, economie- en energieconcepten. Een belangrijk uitgangspunt is verder een zo'n duurzaam mogelijk bedrijventerrein te ontwikkelen én daarbij een landschapspark van circa 65 hectare te realiseren. Mede hierdoor wordt het bedrijventerrein zo verantwoord en goed mogelijk ingepast in de omgeving.

---

[1] De stukken van Bestemmingsplan Heesch West dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan grondgebied gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze zijn ter informatie bijgevoegd aan de bijlagen van dit dossier.

Het bestemmingsplan ‘Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West’ valt voor een klein deel over het grondgebied van de gemeente Oss. Voor dit gedeelte moet de gemeente Oss het facetplan vaststellen. Binnen het plangebied van Oss (Geffen) staan 10 woningen waarvoor een hogere geluidwaarde wordt vastgesteld (industrielawaai). Het facetplan regelt de geluidssituatie op het industrieterrein en binnen de geluidszone van het industrieterrein. Het facetplan hoort onlosmakelijk bij het bestemmingsplan Heesch West dat tegelijkertijd door de gemeenten ’s-Hertogenbosch en Bernheze wordt vastgesteld.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De bestemmingsplannen voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening
Het plan voor Heesch West is het resultaat van een jarenlange planvorming, vele onderzoeken en een intensieve omgevingsdialoog. Het plan betreft de realisatie van een nieuw bedrijventerrein van 80 hectare (in 2 fasen), gelegen aan de A59 ten noordoosten van Vinkel / ten westen van Heesch. Het bestemmingsplan ‘Heesch West’ valt onder het grondgebied van de gemeenten ’s-Hertogenbosch en Bernheze. Daar ligt dit bestemmingsplan ter vaststelling voor. In het plan wordt voorzien in aanpassing aan de bestaande Bosschebaan en Rekken inclusief de kruispunten en aansluitingen op het wegennet en tevens optimale aansluitingen naar de A59. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat deze aanpak leidt tot een verkeerstoename die aanvaardbaar is. In het plan wordt ruimte geboden aan verschillende bedrijfstypen, met bouwhoogten uiteenlopend van 20 tot 25 meter, en hoogteaccenten van 30 meter. Om het plan goed in te passen wordt een groot landschapspark gerealiseerd. Daarnaast zal het terrein zeer duurzaam worden ontwikkeld. Hierbij worden veel eisen gesteld aan de bedrijven, onder meer op het gebied van milieu en duurzaamheid, zoals het realiseren van groen/water op het bedrijfsperceel en een aardgasvrije inrichting. Daarnaast omvat het plan ook een zonnepark.
Het facetplan geluid betreft naast het grondgebied van de gemeenten ’s-Hertogenbosch, Bernheze ook het grondgebied van Oss. Het facetplan wordt door iedere gemeente vastgesteld voor zover het grondgebied van deze gemeenten betreft. Het facetplan geluid maakt een gezoneerd industrieterrein waarop zogenaamde ‘grote lawaaimakers’ zijn toegestaan mogelijk met de daarbij behorende geluidszone. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 (dB). Voor 19 woningen is een hogere grenswaarde vanwege het industrielawaai nodig op omliggende woningen. Met een hogere grenswaarde kan tot de maximale ontheffingsnorm uit de wet een geluidsbelasting, hoger dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, worden vastgesteld op een woning. Hiervan liggen 2 woningen op grondgebied van ’s-Hertogenbosch,

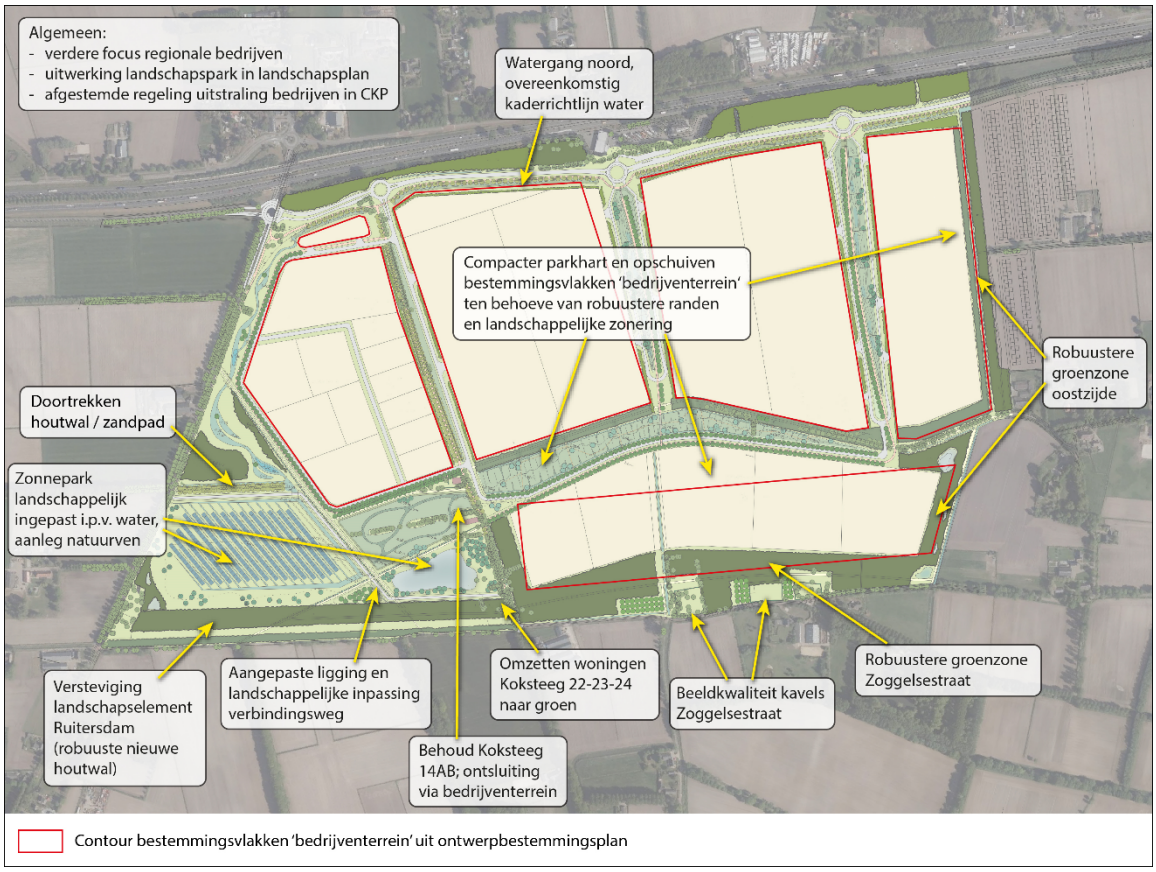
10 woningen op grondgebied van Oss en 7 woningen op grondgebied van Bernheze. Daarnaast is voor 7 woningen een hogere grenswaarde vanwege verkeerslawaai nodig op omliggende woningen, uitsluitend op grondgebied Bernheze (vanwege de aanpassingen aan de Bosschebaan). Voor al deze woningen wordt nog een nader onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de binnenwaarde in de woningen. Zo nodig worden voor rekening van de grondexploitatie Heesch West nadere maatregelen getroffen om een aanvaardbaar woon -en leefklimaat te verzekeren.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de bestemmingsplannen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Hoewel er, ondanks de doorgevoerde aanpassingen, in sommige gevallen hinder aanwezig blijft, is in het bestemmingsplan gemotiveerd dat er geen sprake is van onevenredige hinder, dat er sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er is dringend behoefte aan een nieuw regionaal bedrijventerrein
Zoals eerder in dit voorstel al benoemd, is er een steeds urgenter wordende behoefte aan een nieuw regionaal bedrijventerrein; waarbij ruimte is voor grootschalige kavels, die grootschalige logistiek faciliteren, maar ook zeker de komst van regionale verplaatsers in de bouw, agro & food, logistiek en industrie en innovatieve concepten. Heesch West is dus geen algemeen gemengd bedrijventerrein maar kan, op basis van unieke eigenschappen, voorzien in een behoefte die op andere terreinen niet of nauwelijks meer beschikbaar is. De ontwikkeling gaat gepaard met een robuuste verkeersontsluiting parallel aan de A59 en in het plan is veel ruimte en aandacht voor duurzame lokale energievoorzieningen, groen en biodiversiteit. Het plan wordt ingepast met een ruim landschapspark van 65 ha.
In de bestemmingsplannen van Heesch West wordt tegemoet gekomen aan de moties die medio 2021 aangenomen zijn door de raden van de betrokken gemeenten, waarin wordt opgeroepen meer bij de gronduitgifte prioriteit en ruimte aan lokale bedrijven op Heesch West te bieden, zodat grotere bedrijven zich kunnen doorontwikkelen en doorstroomruimte ontstaat op bestaande bedrijvenlocaties. Bij regionale verplaatsers is er een zorgvuldige werkwijze waarbij afstemming plaatsvindt met de gemeente van herkomst waaronder een afweging of doorontwikkeling binnen de bestaande locatie eventueel mogelijk is. In het uitgiftebeleid van de Gemeenschappelijke Regeling voor Heesch West krijgt de focus op lokale en regionale vestigers verdere uitwerking.

2.1 Zorgvuldige beheersing omgevingseffecten

Veel omwonenden hebben zorgen over de komst van het bedrijventerrein. Deze zorgen zien vooral op de mogelijke milieuhinder, zoals geluidsoverlast, verminderde luchtkwaliteit, geurhinder, verkeershinder, aantasting gezondheid, aantasting van het landschap en woon- en leefklimaat. Deze bezwaren zijn niet nieuw en werden ook aangevoerd in de inspraakfase. Op basis daarvan waren in de ontwerpbestemmingsplannen al diverse aanpassingen doorgevoerd om de milieueffecten van de ontwikkeling te beperken (zoals geen windturbines en verkleining van mogelijk vlak voor milieucategorie 5.1-bedrijven); en ook zijn toen extra regels en waarborgen opgenomen in de planregels om de milieuhinder van bedrijven verder te kunnen beheersen en reguleren. Deze regels zijn vanzelfsprekend gehandhaafd in de vast te stellen bestemmingplannen. Zo zijn bedrijven in milieucategorie 5.1 nog steeds alleen mogelijk op een klein deel van het terrein en alleen na een afwijkingsprocedure.
De zienswijzen zijn deels gegrond en hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan Heesch West, met name op het aspect van het landschapspark. Zie ter informatie onderstaand figuur.



Figuur 1: Planaanpassingen van ontwerpbestemmingsplan naar vast te stellen bestemmingsplan

De zienswijzen met zorg voor hinder op de diverse aspecten, hebben echter geen aanleiding gegeven tot nieuwe aanpassingen op dit vlak in het vast te stellen bestemmingsplan Heesch West (bevoegdheid tot vaststelling: gemeenten ’s-Hertogenbosch en Bernheze).

De zienswijzen (waarvan 12 zienswijzen van inwoners uit Oss) tegen het facetplan geluid met zorgen over hinder op het aspect geluid, hebben geen aanleiding gegeven tot nieuwe aanpassingen op dit vlak in het vast te stellen bestemmingsplan Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West, afgezien van één tekstuele aanpassing in de Toelichting van het bestemmingsplan (daarmee deels gegrond). Deze zienswijzen zijn voor het overige ongegrond. In de zienswijzennota, die als bijlage bij het raadsvoorstel is opgenomen, wordt hier op ingegaan.

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig
Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Wat zijn tegenargumenten of risico’s?

1.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de bestemmingsplannen
Nadat de bestemmingsplannen zijn vastgesteld worden deze opnieuw ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan is er een mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
De gemeenten ’s-Hertogenbosch, Oss en Bernheze hebben gezamenlijk de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West (GR) opgericht, waarin zij respectievelijk een belang hebben van 58%, 30% en 12%. Dit is de verhouding waarin uiteindelijk een voordelig of nadelig saldo ten gunste of ten laste van de deelnemende gemeente wordt gebracht. De GR draagt zorg voor de uitvoering van het bestemmingsplan i.c. het in exploitatie brengen van het bedrijventerrein Heesch West en ook de uitbreiding van het bedrijventerrein Cereslaan West/Vismeerstraat en de ontwikkeling van zonnepark Achterste Groes en het in het lansachapspark gelegen zonnepark.

De onderbouwing voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is vastgelegd in de grondexploitatie 2021, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. De grondexploitatie is behoedzaam opgesteld, waarbij is uitgegaan dat 50 hectare netto binnen ongeveer 10 jaar aan bedrijven wordt uitgegeven en tegelijkertijd wel al de ontsluiting, infrastructuur én de landschappelijke inrichting in de vroege uitvoeringsfase geheel worden gerealiseerd. De overige 30 hectare netto uitgeefbaar terrein (fase 2) is voorlopig gewaardeerd als agrarische grond.
De grondexploitatie sluit met een exploitatietekort van € 43,7 miljoen op eindwaarde (het nadeel voor de gemeente Oss komt daarbij uit op een nadeel van € 13,1 miljoen). Hiervoor hebben we in de voorbije jaren al een verliesvoorziening getroffen. Hierover hebben we uw raad jaarlijks geïnformeerd in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening en de begroting. Als de 2e fase van 30 hectare ook kan worden ontwikkeld zal de verliesvoorziening geheel of gedeeltelijk kunnen worden inverdiend.

Op basis van het vast te stellen bestemmingsplan wordt de grondexploitatie begin 2022 opnieuw doorgerekend en ter vaststelling voorgelegd aan het Algemeen Bestuur van de GR Heesch West.

Zo spoedig mogelijk nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zullen de gronden die nu nog bij de gemeente ’s-Hertogenbosch en Bernheze zijn ingebracht worden overgedragen aan de GR Heesch West. Dat zelfde geldt voor de historische kosten (plankosten, rente- en beheerkosten) en de verliesvoorziening van de drie deelnemende gemeenten.

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.
De gemeenten ’s-Hertogenbosch en Bernheze beschikken over nagenoeg alle gronden binnen het plangebied. Voor een klein aantal percelen is nog geen overeenstemming bereikt met de grondeigenaar.
Omdat het niet mogelijk is om een zelfstandig bouwplan te realiseren op deze gronden, is een exploitatieplan niet vereist. Om deze reden wordt de raad gevraagd om geen exploitatieplan vast te stellen.
Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt, zal zo nodig een onteigeningsprocedure worden gestart.
De gemeente maakt de gronden bouwrijp en de kavels worden marktconform uitgegeven aan geïnteresseerde bedrijven. Kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

b. Communicatie

Reclamanten worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit van de gemeenteraad

c. Uitvoering

De Gemeenschappelijke regeling voert het plan uit.

d. Overlegd met

Met alle vooroverleginstanties is overleg geweest. Ook zijn de wijk- en dorpsraden betrokken bij de plannen. Verder heeft veel overleg plaatsgevonden met omwonenden.

Volgvel Ons kenmerk

9

Samenvatting

Voor de realisatie van regionaal bedrijventerrein Heesch West wordt aan de Raad het bestemmingsplan ‘Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West’ ter vaststelling aangeboden. De gemeenteraad van Oss stelt alleen het bestemmingsplan facetplan geluid vast voor zover dit ziet op het grondgebied van de gemeente Oss. De ingediende zienswijzen tegen het facetplan geluid hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, afgezien van één tekstuele aanpassing in de Toelichting van het bestemmingsplan (daarmee deels gegrond). De twee grondgebied gemeenten Bernheze en Den Bosch zullen ook het bestemmingsplan Heesch West ter vaststelling voorgelegd krijgen.